



# REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

Aprobado por el XVI Ayuntamiento de Mexicali en sesión de Cabildo celebrada el día 9 de noviembre de 2001, y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 16 de noviembre de 2001.

## TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO PRIMERO DEL OBJETO DEL REGLAMENTO

**Artículo 1.-** El presente Reglamento es de orden e interés públicos, y tiene por objeto proveer en la esfera administrativa al eficaz cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, relativas a:

- I.- La autorización y ejecución de acciones de urbanización en el Municipio;
- II.- Las normas y requisitos a que deberán sujetarse los procedimientos de incorporación o reincorporación municipal; y,
- III.- Las medidas de seguridad, infracciones y sanciones que serán aplicables a los desarrolladores de acciones de urbanización.

**Artículo 2.-** La acción de urbanización es la adecuación física, total o progresiva, que habilite el suelo rústico o el suelo previamente urbanizado, para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento, producción o distribución de bienes y servicios.

**Artículo 3.-** Las acciones de urbanización cuya autorización y ejecución se norma por medio del presente Reglamento son las siguientes:

- I.- El Fraccionamiento.- Es toda acción de urbanización que implique la división física o legal de un predio, que requiera del trazo de una o más vialidades públicas o privadas, y el desarrollo de obras de urbanización;
- II.- La Subdivisión.- Es toda acción de urbanización que implique la partición de un terreno sin que se requiera la construcción de vías de circulación;
- III.- La Fusión.- Es toda acción de urbanización que implique la unión física y legal de dos o más predios colindantes, para formar uno solo y permitir su óptimo aprovechamiento;
- IV.- La Relotificación.- Es toda acción de urbanización que implique la modificación total o parcial de la lotificación autorizada de un fraccionamiento, sin cambiar el tipo de éste;



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

V.- La acción de urbanización consistente en la modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso;

VI.- La introducción de redes de infraestructura de servicios de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, electrificación, alumbrado público, telefonía, y demás tipos de instalaciones necesarias para el desarrollo de actividades productivas;

VII.- La apertura de vialidades y sus elementos complementarios como andadores peatonales, entronques, enlaces y estacionamientos de vehículos;

VIII.- La previsión y ubicación de las áreas dedicadas a equipamiento urbano destinado a satisfacer las necesidades de educación, salud, esparcimiento, comunicación, transporte, abasto y servicios;

IX.- Los componentes del paisaje urbano, como arboledas, jardines, mobiliario urbano y señalización; y

X.- La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad.

Las acciones de urbanización previstas de la fracción VI a la X anteriores, por ser complementarias de las definidas en las fracciones I a la V, se autorizarán con éstas, por lo que en los acuerdos respectivos se especificará, acorde con la disposiciones del presente Reglamento y las normas técnicas aplicables, las obras, características y requisitos que cada tipo de acción de urbanización deberá cumplir en cuanto a redes de infraestructura, instalaciones, vialidades, ubicación de áreas para equipamiento, componentes del paisaje urbano e infraestructura para personas con discapacidad.

**Artículo 4.-** Las acciones de urbanización se clasifican en:

I.- Acciones de urbanización para la expansión.- Son las que se vayan a realizar para adecuar un predio rústico, o un predio urbano no incorporado, para utilizarlo con fines urbanos.

II.- Acciones de urbanización para la renovación.- Son las que se vayan a realizar en terrenos previamente urbanizados e incorporados.

**Artículo 5.-** Se consideran predios rústicos las tierras, aguas y bosques que por sus características sean susceptibles de explotación agropecuaria, piscícola, minera o forestal.

Este tipo de predios, a fin de que sean declarados suelo urbanizado y se les puedan asignar las funciones que les correspondan conforme al plan y programas, deberán agotar el procedimiento de incorporación municipal.

**Artículo 6.-** Se considerarán predios urbanos no incorporados los siguientes:

I.- Los que no hayan sido objeto de un procedimiento de incorporación urbana;

II.- Sobre los que no se hubiere realizado acción de urbanización alguna, o habiéndose llevado a cabo, ésta no haya sido autorizada conforme a la normatividad aplicable; y,



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

III. - Los que habiendo sido objeto de un procedimiento de incorporación urbana, o se hubiere realizado sobre los mismos una acción de urbanización autorizada, tengan un uso diverso y no compatible con el que les corresponda conforme al plan y programas.

**Artículo 7.-** Se considerarán predios urbanos incorporados los siguientes:

I. - Los que hayan sido objeto de una acción de urbanización autorizada conforme a la normatividad aplicable, sean utilizados en los usos urbanos determinados en el plan y programas, cuentan con las obras de urbanización, instalaciones y equipamiento urbano que les corresponda y con los servicios municipales respectivos;

II.- Respecto de los cuales se emita una declaratoria de incorporación o reincorporación urbana, en los términos del presente Reglamento.

**Artículo 8.-** Las acciones de urbanización para la expansión, serán autorizadas cuando sea posible la incorporación urbana del predio en el que se vayan a llevar a cabo, o se cumplan las condiciones previstas en el artículo 156 de la Ley.

Las acciones de urbanización para la renovación serán autorizadas previendo su reincorporación urbana.

**Artículo 9.-** Ninguna acción de urbanización podrá llevarse a cabo dentro de los límites de la jurisdicción municipal, sin que previamente se solicite y obtenga la autorización correspondiente, la que se otorgará siempre y cuando se cumplan con las condiciones y requisitos a que se refiere la Ley, el presente Reglamento y las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

**Artículo 10.-** Corresponde a la Dirección, la formulación de las normas técnicas que deberán observarse en la ejecución de obras de urbanización en el Municipio. Para su validez, estas normas deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, y publicarse en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado de Baja California.

Las Normas Técnicas son el conjunto de disposiciones de esta naturaleza, que deberán observarse por urbanizadores, promotores inmobiliarios y peritos, al diseñar y construir obras de infraestructura o equipamiento urbano a que se refieran.

**Artículo 11.-** Para los efectos del presente Reglamento, se establecen las siguientes abreviaturas:

I.- Ayuntamiento.- Es el órgano colegiado conformado por los Múncipes, responsable del gobierno del Municipio de Mexicali, Baja California;

II.- Dirección.- Es la Dirección de Administración Urbana del Gobierno Municipal de Mexicali, Baja California, a la que corresponderá la aplicación de las disposiciones del presente Reglamento, en los casos en que no se determine expresamente otra autoridad. La Dirección actuará por sí o a través de sus Departamentos, en los términos del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California;

III.- Ley.- Es la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California;

IV.- Municipio.- Es el Municipio de Mexicali, Baja California; y,



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

V.- Plan y Programas. - Son el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y los programas de desarrollo urbano a que se refiere la fracción II del artículo 24 de la Ley, que resulten aplicables al caso concreto.

*Artículo reformado POE 05-03-2010, Fe de Erratas POE 23-04-2010*

### CAPÍTULO SEGUNDO DEFINICIONES

**Artículo 12.-** Para efectos de lo previsto en este Reglamento, se estará a las definiciones que establece la Ley, que se complementan con las siguientes:

I.- Áreas para equipamiento.- Son las áreas cuya propiedad los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán transmitir gratuitamente al Gobierno del Estado de Baja California para la instalación de centros escolares, o al Municipio, para los fines que se determinan en este Reglamento;

II.- Centro de población.- Se refiere al área definida como tal en los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población;

III.- Coeficiente de ocupación del suelo.- Es el resultado de la relación aritmética existente entre la superficie construida, medida en los espacios cerrados de la planta baja y la superficie total del terreno;

IV.- Coeficiente de utilización del suelo.- Es el resultado de la relación aritmética existente entre la superficie total construida, medida en los espacios cerrados de todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno;

V. - Estructura Urbana.- Conjunto de componentes, tales como el suelo, la vialidad, el transporte, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura, el mobiliario urbano, la imagen urbana, el medio ambiente, entre otros similares, que actúan interrelacionados, y constituyen los centros de población;

VI.- Estructura Vial.- Es el conjunto de vías públicas y demás elementos necesarios para el traslado de personas y bienes dentro del Municipio;

VII.- Imagen Urbana.- Es el resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas, ambientales y socioeconómicas de un centro de población o parte de éste, más las originadas por los ocupantes de este ambiente físico-territorial, en el desarrollo de sus actividades. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo y antigüedad de las construcciones, mobiliario urbano, jardines, redes de infraestructura, anuncios, letreros, postes, así como las particularidades de las colonias, fraccionamientos, calles, edificios o sectores; y los elementos históricos y artísticos, son los que dan una visión general o parcial de sus características;

VIII.- Impacto Urbano Positivo.- Es la influencia o alteración que puede ser causada por alguna obra o actividad, pública o privada, que solucione todas o algunas de las necesidades de infraestructura o de servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar; modifique positivamente el espacio urbano, la imagen urbana, el medio ambiente o la estructura socioeconómica; signifique una mejora para la calidad de vida de la comunidad; o asegure la preservación del patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico del centro de población;



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

IX.- Impacto Urbano Negativo.- Es la influencia o alteración que puede ser causada por alguna obra o actividad, pública o privada, que por su forma o magnitud rebase las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar; afecte negativamente el espacio urbano, la imagen urbana o la estructura socioeconómica, al generar fenómenos de especulación inmobiliaria o de bienes y servicios; signifique un riesgo para la salud, la vida o los bienes de la comunidad; o que signifique el desplazamiento o expulsión paulatina del patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico del centro de población;

X.- Intensificación del uso.- Es la elevación de los índices de ocupación o utilización, que se determine mediante la aplicación de los coeficientes correspondientes;

XI.- Lineamiento vial.- Es el acuerdo emitido por la Dirección en el que se describen las obras, instalaciones y equipos que deberán realizar o establecer los urbanizadores o promotores inmobiliarios, al ejecutar una acción de urbanización, para lograr la adecuada integración de las superficies en las que se lleve a cabo, a la estructura vial de la población o área de la que se trate;

XII.- Modificación del uso.- Consiste en cambiar el uso de un predio, por otro que sea compatible de acuerdo con el plan y programas;

XIII.- Mobiliario urbano.- Todos aquellos elementos urbanos complementarios, que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento, y que forman parte de la imagen de los centros de población, tales como fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, estructura para la espera del servicio de transporte público, kioscos, barandales, y otros similares. Por su función pueden ser fijos o móviles;

XIV.- Superficie vendible o aprovechable.- Es el área susceptible de venta que resulte de deducir a la superficie total del predio que vaya a ser objeto de una acción de urbanización, las áreas que vayan a destinarse para vías públicas, áreas verdes, áreas para instalación de centros escolares, y áreas para equipamiento diverso a los anteriores;

XV.- Utilización.- Consiste en usar y aprovechar un predio, desarrollando en el mismo alguna actividad de las previstas en el plan y programas, o de las que resulten compatibles con éstas;

XVI.- Vía Pública.- Es todo espacio de uso común que se encuentre destinado al libre tránsito de personas, bienes o servicios, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin. La vía pública servirá para la ventilación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, así como para dar acceso a los predios colindantes;

XVII.- Vialidades.- Son las vías públicas establecidas principalmente para el tránsito de vehículos. Se clasificarán de acuerdo a su anchura de acuerdo con lo siguiente:

a.- Primarias.- Son las que tienen una sección mayor a treinta metros, por lo que cuentan con tres carriles de circulación, uno de estacionamiento en ambos sentidos y camellón central.

b.- Secundarias.- Son las que tienen secciones en un rango de veintitrés a veintinueve metros, por lo que cuentan con dos carriles de circulación, uno de estacionamiento en ambos sentidos, con o sin camellón central.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

c.- Colectoras.- Son las que tienen secciones variables de dieciséis a veinte metros, por lo que cuentan con un carril de circulación y otro de estacionamiento en ambos sentidos, y que tienen importancia para una determinada zona.

d.- Locales.- Son las que tienen una sección común de doce metros, y dan acceso directo a los predios.

XVIII.- Zona de Influencia.- Es la parte de un centro de población o área fuera de éste, en la que se generan modificaciones respecto de las condiciones en las que se encontraba o funcionaba, por virtud del desarrollo de una acción de urbanización. Tales modificaciones podrán consistir en la modificación en la demanda de servicios de agua, drenaje, estructura vial, aseo público, energía eléctrica, seguridad pública, comercios, establecimientos de salud y esparcimiento; o en el incremento o decremento en la afluencia de personas o vehículos por determinadas vialidades, o lugares. La zona de influencia de cualquier acción de urbanización, se determinará en cada caso por la Dirección.

### CAPÍTULO TERCERO DISPOSICIONES COMUNES A LA AUTORIZACIÓN DE LAS DIVERSAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN

**Artículo 13.-** En los términos del artículo 4 de la Ley, el ejercicio del derecho de propiedad sobre inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, estará sujeto a la observancia de las disposiciones contenidas en el plan y programas, así como en las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios.

**Artículo 14.-** Para garantizar su adecuada integración al contexto urbano donde se realice, toda acción de urbanización se sujetará a las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento, de los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, así como al plan y programas, y a las declaratorias de usos, destinos y reservas correspondientes

**Artículo 15.-** Los criterios de densidad de población, ocupación y utilización del suelo, serán fijados en el plan y programas.

**Artículo 16.-** Las compatibilidades de usos de suelo serán determinadas en el plan y programas, así como en las declaratorias de usos y destinos que de estos deriven.

**Artículo 17. -** Las acciones de urbanización sólo se autorizarán cuando se cumplan las condiciones previstas en el artículo 161 de la Ley, así como las establecidas para cada caso en el presente Reglamento.

Además, antes de emitir cualquier autorización, la Dirección evaluará los aspectos a que se refiere el artículo 162 del mismo ordenamiento.

Como resultado de dicha evaluación, la Dirección podrá ordenar al solicitante de la autorización, la modificación de su propuesta y proyectos, así como la ejecución de obras de urbanización adicionales a las que hubiere previsto, a fin de que la acción de urbanización a desarrollar sea congruente con el plan y programas, y se logre su adecuada integración al centro de población en el que se vaya a llevar a cabo.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 18.-** En los procedimientos de autorización de acciones de urbanización, tendrá el carácter de urbanizador, la persona física o moral que sea titular del derecho de propiedad y se encuentre en posesión del predio en el que se pretenda llevar a cabo dicha acción de urbanización.

A su vez, tendrá el carácter de promotor inmobiliario, la persona física o moral que vaya a llevar a cabo una acción de urbanización en un predio ajeno, con cuyos propietarios mantenga una relación jurídica que le permita desarrollar la acción de urbanización.

Todo promotor inmobiliario, es solidariamente responsable con los propietarios del predio, de la ejecución de las acciones y obras de urbanización que se les autoricen.

**Artículo 19.-** La solicitud de autorización para llevar a cabo cualquier acción de urbanización deberá presentarse ante la Dirección y observar las siguientes disposiciones:

I.- Deberá acompañarse de los documentos con los que se acredite la propiedad el predio en el que pretenda llevarse a cabo, y de las constancias de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

II.- El solicitante deberá comprobar la posesión de la superficie del predio en la que vaya a llevar a cabo la acción de urbanización, por los medios que determine la Dirección, que podrán ser:

a.- Constancia catastral derivada de una inspección administrativa.

b.- Apeo y deslinde judicial.

c.- Testimonios notariales o judiciales.

III.- La solicitud deberá formularse en los formatos aprobados por la Dirección para cada tipo de acción de urbanización. Dichos formatos contendrán cuando menos la siguiente información:

a.- Nombres, firmas y domicilio de los urbanizadores, promotores inmobiliarios y peritos responsables, estos últimos legalmente autorizados.

b.- Domicilio o ubicación del predio que será objeto de la acción de urbanización.

c.- Clave catastral.

d.- Medidas y colindancias.

e.- Superficie total.

f.- Superficie, medidas y colindancias de los predios resultantes, en su caso.

IV.- Deberá acompañarse de los siguientes documentos:

a.- Certificado de libertad de gravámenes reales.

b.- Certificado de libertad de gravámenes fiscales.

c.- Acuerdo en el que se autorice el uso de suelo propuesto.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

d.- Deslinde catastral vigente del terreno en el que pretendan realizarse.

V.- Para actuar como representante de una persona física en cualquier solicitud de autorización de una acción de urbanización, deberá contarse con poder notarial que incluya facultades para actos de dominio.

Cuando el solicitante sea una persona moral, deberá acreditarse su legal existencia según la ley que le sea aplicable, así como las facultades del representante para ejercer actos de dominio sobre los bienes de la misma persona moral.

Cualquier urbanizador podrá nombrar a personas autorizadas para oír y recibir las notificaciones que deriven del procedimiento de autorización de acciones de urbanización;

VI.- Cuando el solicitante sea un promotor inmobiliario, deberá presentar los documentos en los que conste la relación jurídica que mantenga con los propietarios del inmueble objeto de la acción de urbanización, que le permitan actuar con ese carácter;

VII.- Las demás previstas en la Ley, el plan y programas y el presente Reglamento.

**Artículo 20.-** La presentación de documentos, planos, certificados o constancias falsas o alteradas en cualquier trámite de los previstos en el presente Reglamento, anulará las determinaciones y autorizaciones que se dicten, y sujetará a los responsables a las sanciones que establece el Código Penal del Estado de Baja California.

**Artículo 21.-** Las acciones de urbanización que se pretendan llevar a cabo fuera de los centros de población, así como aquellas ubicadas fuera de las áreas de reserva territorial y que no puedan ser integradas al área urbana, deben ser autosuficientes en infraestructura, equipamiento urbano y servicios que requieran, así como en mantenimiento y operación de los mismos.

La solicitud de autorización de este tipo de acciones de urbanización, además de cumplir con las disposiciones que les sean aplicables del presente Reglamento, deberá observar las normas previstas en los artículos 167, 168, 169, 170, 171 y demás relativos de la Ley.

El acuerdo que autorice el desarrollo de las acciones de urbanización a que se refiere este artículo, determinará las obras que deberán llevarse a cabo y las responsabilidades que asumirán el urbanizador o el promotor inmobiliario, para conservar autosuficiente el mantenimiento y operación la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la forma en que garantizarán el cumplimiento de tales obligaciones.

**Artículo 22.-** El proyecto ejecutivo de toda acción de urbanización, se integrará con la documentación a que se refiere el artículo 172 de la Ley, así como con la que para cada caso determine el presente Reglamento.

**Artículo 23.-** La autorización para realizar acciones de urbanización se emitirá mediante acuerdo de la Dirección que deberá observar las siguientes disposiciones:



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

I.- Deberá publicarse en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado de Baja California, para los casos de nuevos fraccionamientos, modificaciones o a los previamente autorizados y aquellos que ameriten la suspensión parcial o definitiva de su autorización.

*Fracción reformada POE 29-03-2019*

II.- En los casos de autorizaciones, modificaciones y suspensiones de acciones de urbanización que modifiquen las dimensiones de propiedad, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como en el catastro municipal;

*Fracción reformada POE 29-03-2019*

III.- El acuerdo de autorización deberá incluir:

a.- La descripción de los antecedentes de propiedad del predio objeto de la acción de urbanización, y en su caso, de las acciones de urbanización que se hubieren llevado a cabo sobre el mismo.

b.- Las obligaciones a cargo del urbanizador y del promotor inmobiliario.

c.- Antecedentes de la aprobación respectiva, así como la descripción y características de los proyectos, planos y demás elementos gráficos necesarios para expresar las características y especificaciones de las obras de urbanización a llevar a cabo.

*Inciso reformado POE 29-03-2019*

d.- La determinación de las áreas para equipamiento cuya propiedad deberá cederse gratuitamente al Gobierno del Estado de Baja California o al Municipio, y el plazo para formalizar dichas cesiones.

e.- Las etapas en que se ejecutará la acción de urbanización.

f.- Los plazos para la terminación de las obras de urbanización, las garantías y fianzas que deberá presentar el urbanizador y promotor inmobiliario para asegurar dichos plazos.

g.- Las condiciones a que se sujetará la autorización para transmitir el dominio de los predios resultantes de la acción de urbanización. .

h.- Para la acción de urbanización denominada Fraccionamiento, se requiere dictamen por parte de la Dirección de Administración Urbana, de que la propuesta del urbanizador cumple con la normatividad vigente, previa opinión en el ámbito de sus respectivas competencias, de la Dirección de Obras Públicas Municipales, Dirección de Servicios Públicos y Oficialía Mayor.

*Inciso reformado POE 29-03-2019*

i.- Los demás elementos e información que para cada caso se determinan en el presente Reglamento, o en las formatos de solicitud respectivos.

IV.- Todos los gastos y derechos que se causen en el procedimiento de autorización, serán a cargo del urbanizador o promotor inmobiliario;

V.- En el caso de que el urbanizador sea el Municipio, la autorización la emitirá el Ayuntamiento.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

VI.- Todo fraccionamiento en proceso de autorización, se expondrá ante la Comisión de Desarrollo Urbano y Control Ecológico del Ayuntamiento, conforme a la calendarización que determinen de manera conjunta la Dirección y la Comisión. La Dirección de Administración Urbana informará a dicha Comisión, cuando un fraccionamiento se encuentre próximo a autorizarse, para que dicha exposición se lleve a cabo de manera previa por parte del urbanizador o del promotor inmobiliario, con la presencia de la Dirección, y pueda ser conocido por los Regidores integrantes de la citada Comisión para su retroalimentación, antes de su correspondiente autorización por la Dirección de Administración Urbana.

La falta de exposición ante la Comisión referida, no constituirá impedimento o limitante para la autorización correspondiente.

*Fracción adicionada POE 29-03-2019*

*Artículo reformado POE 07-09-2012, 29-03-2019*

**Artículo 24.-** Son obligaciones del urbanizador o promotor inmobiliario:

I.- Ejecutar a su costa, todas las obras de urbanización que se determinen en la autorización de la acción de urbanización;

II.- Contribuir a la construcción de centros escolares conforme a las disposiciones de la Ley de Ingresos del Estado;

III.- En su caso, transmitir gratuitamente el derecho de propiedad del área para centro escolar a la autoridad respectiva; y al Municipio, las áreas para equipamiento que se determinen en la autorización correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento; y,

IV.- Las demás que para cada tipo de acción de urbanización se establecen en la Ley, en el plan y programas y en el presente Reglamento.

### CAPÍTULO CUARTO DE LAS ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO

**Artículo 25.-** Los urbanizadores o promotores inmobiliarios estarán obligados a transmitir gratuitamente al Gobierno del Estado de Baja California, para la instalación de centros escolares, y al Municipio, para los fines que se determinan en el presente Reglamento, la propiedad de las áreas para equipamiento que correspondan, de acuerdo al tipo de acción de urbanización que vayan a realizar.

**Artículo 26.-** Genera la obligación de transmitir gratuitamente áreas para equipamiento, la autorización y ejecución de cualquiera de las siguientes acciones de urbanización:

I.- El fraccionamiento.- Conforme a las disposiciones del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, o los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico;

II.- La Subdivisión.- En los casos previstos en el presente Reglamento; y,



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

III.- La modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

**Artículo 27.-** Las áreas para equipamiento que se transmitan gratuitamente por los urbanizadores o promotores inmobiliarios al Municipio, que no se destinen a vialidades o áreas verdes, se utilizarán como espacios y edificaciones en los que se proporcione un servicio a la población, que contribuya a su bienestar y a su desarrollo económico, social y cultural.

De acuerdo con lo anterior, dichas áreas podrán usarse por el Municipio o por las personas públicas o privadas a los que se les transmitan, para educación, salud, asistencia pública o social, comercio y abasto, servicios, recreación, deporte, comunicación, transporte, diversión, cultura, espectáculos, administración o seguridad pública.

Dichas áreas podrán usarse para vivienda cuando hubiere dictamen favorable de la Dirección de conformidad con el plan y programas de desarrollo urbano y así lo autorice el Ayuntamiento.

*Artículo reformado POE 05-03-2010*

**Artículo 28.-** La ubicación de las áreas para equipamiento será fijada en cada caso de acuerdo con las siguientes reglas:

I.- El urbanizador o promotor inmobiliario presentará a la Dirección la propuesta de distribución correspondiente. En el caso de que deba incluirse área para la instalación de centros escolares, el urbanizador o promotor inmobiliario presentará a la Dirección la propuesta a que se refiere esta fracción, con la anuencia de ubicación del área escolar, expedida por la dependencia que corresponda del poder ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California;

II.- La ubicación de las vialidades deberá asegurar la adecuada integración del predio objeto de la acción de urbanización, a la estructura vial de la población o área de la que se trate;

III.- La ubicación de las áreas para equipamiento que deban transmitirse gratuitamente al Municipio, se determinará observando las siguientes condiciones:

a.- Las proporciones de los predios, no deberán exceder en más de dos veces la relación fondo-frente.

b.- Los vértices de las esquinas de los predios no deberán tener ángulos interiores menores a cuarenta y cinco grados.

c.- Los predios que se vayan a transmitir, no deberán tener pendientes superiores al seis por ciento.

d.- Los predios que se vayan a transmitir para equipamiento, deberán tener acceso vehicular independiente, y frente a alguna vialidad principal del desarrollo. Dicha vialidad deberá tener una sección de por lo menos dieciséis metros.

e.- No podrán transmitirse para equipamiento, terrenos que estén sujetos a inundación o cualquier tipo de riesgo natural;



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

f.- Los predios para equipamiento deberán permanecer separados por vialidades de los terrenos para otros usos. En el caso de que la superficie a transmitir sea inferior a la mínima requerida para instalar equipamiento urbano, los predios a transmitir al Municipio podrán ubicarse en una manzana en la que haya otros usos, siempre y cuando se divida de éstos con bardas completas que tengan una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros.

g.- La ubicación de las áreas para equipamiento deberá tender en todos los casos hacia la integración de concentraciones, según el nivel de cobertura, para lo cual deberán considerarse los elementos de equipamiento existentes y sus radios de influencia determinados por la Dirección.

IV.- En el caso de que la acción de urbanización se vaya a realizar por etapas, las áreas para equipamiento se transmitirán también por etapas, conforme a la autorización correspondiente;

V.- La Dirección revisará la propuesta de ubicación de áreas para equipamiento que presente el urbanizador o promotor inmobiliario, y la aprobará o le solicitará que la modifique a fin de que cumpla con las disposiciones del presente artículo.

**Artículo 29.-** Podrá determinarse por la Dirección a propuesta del urbanizador o promotor inmobiliario, que las áreas cuya propiedad deberá transmitirse gratuitamente al Municipio para equipamiento, que no sean vialidades o áreas verdes, se ubiquen en uno o varios predios propiedad del mismo urbanizador, diversos al que será objeto de la acción de urbanización que le hubiere generado la obligación de hacer dicha transmisión.

En este caso, los predios que se propongan deberán tener valor igual o superior al que vaya a tener la superficie cuya propiedad correspondería transmitir en el que será objeto de la acción de urbanización, una vez concluida ésta, según dictámenes de la Comisión Municipal de Valuación.

*Artículo reformado POE 22-07-2005; 05-03-2010*

**Artículo 30.-** El urbanizador o promotor inmobiliario también podrá proponer a la Dirección, la entrega de área para equipamiento diverso a las vías públicas y áreas verdes, con una superficie menor a la que corresponda de acuerdo con el tipo de acción de urbanización que vaya a desarrollar, ya sea en el predio que vaya a ser objeto de ésta o de otro diverso, si realiza sobre el mismo una edificación o equipamiento específico que requiera la zona.

La Dirección podrá aceptar la propuesta de menor superficie pero con edificación o infraestructura siempre y cuando cuente con los siguientes elementos:

I.- Un dictamen técnico en el que se determine la necesidad de equipamiento específico para la zona, emitido por la misma Dirección o por la dependencia o entidad del gobierno municipal que tenga injerencia en la administración de dicha obra o equipamiento, y aprobado por el Ayuntamiento;

II.- Que el valor del predio cuya propiedad se vaya a transmitir, incluyendo la edificación o infraestructura a construir por el urbanizador, sea igual o superior al que vaya a tener la superficie cuya propiedad correspondería transmitir en el que será objeto de la acción de urbanización una vez concluida ésta, según dictámenes de la Comisión Municipal de Valuación.

*Artículo reformado POE 22-07-2005; 05-03-2010*



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 31.-** El urbanizador o promotor inmobiliario asimismo podrá proponer a la Dirección, no transmitirle propiedad alguna de área para equipamiento diverso a las vialidades y áreas verdes, sino ejecutar una obra de infraestructura urbana, a la que no esté obligado por la autorización de urbanización.

La Dirección podrá aceptar dicha obra o infraestructura urbana en lugar del área de equipamiento si se dan las siguientes condiciones:

I.- Se cuente con un dictamen técnico emitido por la misma Dirección y aprobado por el Ayuntamiento, en el que se determine la obra o infraestructura urbana.

II.- El costo de la obra o infraestructura urbana sea igual o superior, al valor que tuviere el área cuya propiedad debía transmitirse en el predio objeto de la acción de urbanización una vez concluida ésta, según dictámenes de la Comisión Municipal de Valuación.

III.- En el caso de que la obra de infraestructura urbana tenga un costo superior al valor del predio que debía transmitirse, y el urbanizador o promotor inmobiliario no esté dispuesto a asumir la parte diferencial, podrá quedar ésta a cargo del Municipio. Dicha cantidad se compensará con los importes que el urbanizador o promotor inmobiliario deba pagar por concepto de derechos que genere la autorización de la acción de urbanización de la que se trate, u otra que lleve a cabo posteriormente.

*Artículo reformado POE 22-07-2005; 05-03-2010*

**Artículo 32.-** Respecto del área para equipamiento cuya propiedad deba transmitirse gratuitamente al Municipio, diversa a las superficies para vialidades y áreas verdes, podrá optar el urbanizador o promotor inmobiliario, por no efectuar la transmisión, sino pagar al Municipio el valor comercial que vaya a tener dicha superficie una vez concluida la acción de urbanización, que se determine mediante dictamen de la Comisión Municipal de Valuación.

*Artículo reformado POE 22-07-2005; 05-03-2010*

**Artículo 33.-** La superficie de las áreas para equipamiento, diversas a las de vialidades y áreas verdes, cuya propiedad deberá transmitirse gratuitamente a favor del Municipio al autorizarse una acción de urbanización, se determinará conforme a lo siguiente:

I.- En el caso de los fraccionamientos, se aplicarán a la superficie vendible o aprovechable, los porcentajes que determina el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, o los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico. En el caso de fraccionamientos comerciales, será el diez por ciento de la superficie vendible o aprovechable del predio a fraccionar;

II.- Respecto de subdivisiones, será el diez por ciento de la superficie vendible o aprovechable del predio a subdividir, cuando éste tenga un uso comercial, y el quince por ciento cuando tenga un uso industrial; y,

III.- Para la acción de urbanización consistente en la modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, será el diez por ciento de la superficie vendible o aprovechable del predio objeto de la acción de urbanización, cuando éste tenga un uso comercial, y el quince por ciento cuando tenga un uso industrial.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

En ningún caso se considerará dentro de los porcentajes a que se refiere este artículo, los camellones o glorietas, aún cuando estén enjardinados. Tampoco podrán entregarse áreas para equipamiento que correspondan a derechos de vía federal, estatal o municipal.

**Artículo 34.-** En el caso de acciones de urbanización que se pretendan realizar dentro de fraccionamientos autorizados y ejecutados, que hubieren satisfecho la obligación de transmitir gratuitamente la propiedad de áreas para equipamiento, de conformidad con las Leyes y reglamentos vigentes en la fecha de su autorización, no estarán obligados a hacer la transmisión de superficies a que se refiere el presente Reglamento, a menos que se cambie su uso, y para el nuevo se exija en este ordenamiento, un porcentaje de áreas para equipamiento superior al que se hubiere exigido al autorizarse el fraccionamiento.

En este último caso, la superficie que deberá transmitirse gratuitamente, será exclusivamente por el porcentaje diferencial entre el uso anterior y el nuevo.

Esta misma disposición se aplicará cuando se trate de acciones de urbanización para la renovación urbana que pretendan llevarse a cabo en predios que hubieren sido objeto de una acción de urbanización consistente en la subdivisión o la modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, por virtud de la cual hubieren transmitido al Municipio áreas para equipamiento en los términos del presente Reglamento.

**Artículo 35.-** La transmisión de la propiedad de las áreas para equipamiento que conforme al presente Reglamento deban cederse gratuitamente a favor del Municipio, podrá efectuarse mediante documento privado.

En todos los casos, el término para formalizar la transmisión de la propiedad a favor del Municipio, no deberá ser mayor a tres meses siguientes a la emisión del acuerdo de autorización de la acción de urbanización de la que se trate.

### TÍTULO SEGUNDO DE LAS DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA AUTORIZACIÓN DE LAS DIVERSAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO PRIMERO DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

**Artículo 36.-** En el Municipio, la autorización de la acción de urbanización consistente en el fraccionamiento, se sujetará a lo previsto en el presente Reglamento, así como en los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico.

**Artículo 37.-** Cuando se solicite la autorización de acciones de urbanización consistentes en la subdivisión o en la modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, la Dirección podrá determinar que se agote el procedimiento de autorización de fraccionamiento, cuando el aprovechamiento del predio que será objeto de la acción de urbanización, requiera la apertura de vialidades, ya sea porque éstas estén indicadas en el plan y programas, o porque resulten necesarias para la adecuada integración del o los predios a la estructura vial de la población o zona de la que se trate.



# REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

## CAPÍTULO SEGUNDO DE LA AUTORIZACIÓN DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN DIVERSAS AL FRACCIONAMIENTO

### SECCIÓN PRIMERA LA SUBDIVISIÓN

**Artículo 38.-** La autorización de la acción de urbanización consistente en la subdivisión de terrenos con superficie menor a una hectárea, se sujetará a las siguientes condiciones especiales:

I.- Cuando se trate de predios ubicados dentro de fraccionamientos autorizados, no se podrán subdividir para obtener predios con superficie menor a la mínima establecida para el uso respectivo, en la autorización correspondiente;

II.- Cada uno de los predios resultantes de la subdivisión, deberá tener un frente hacia alguna vialidad;

III.- En el caso de predios habitacionales la dimensión mínima del frente hacia la vialidad deberá ser del cincuenta por ciento del ancho de la misma vialidad. En el caso de que tenga frente hacia dos o más vialidades, se tomará como referencia la más ancha. En ningún caso, la dimensión del frente hacia la vialidad deberá ser menor a siete metros;

IV.- En el caso de predios para uso comercial, la dimensión mínima del frente hacia la vialidad deberá ser de quince metros;

V.- En el caso de predios industriales, la dimensión mínima del frente hacia la vialidad deberá ser de treinta metros;

VI.- Las superficies mínimas de los predios resultantes de la subdivisión de predios ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, no podrán ser inferiores a las siguientes:

a.- Para predios con uso habitacional, ciento veinte metros cuadrados. b.- Para predios con uso comercial, cuatrocientos metros cuadrados. c.- Para predios con uso industrial, mil metros cuadrados

En el caso de que se tenga un uso mixto, la superficie mínima será la que se exija al uso que mayor área se le requiera conforme a este artículo;

VII.- Cuando se trate de predios que no puedan considerarse incorporados conforme al presente Reglamento en virtud de que tengan un uso diverso y no compatible con el que les haya sido establecido en el plan o programas, sólo se autorizará la subdivisión cuando vaya a modificarse dicho uso para asignarle las funciones que tengan establecidas en aquellos; y,

VIII.- El urbanizador o promotor inmobiliario estará obligado a realizar las obras de urbanización necesarias para proveer a cada uno de los predios resultantes con:

a.- Los accesos idóneos hacia la vialidad, integrando estos mediante las obras e instalaciones que se determinen en la autorización, a la estructura vial de la población o área de la que se trate.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

b.- Los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, sistema contra incendio, guarniciones de banquetas, banquetas, instalaciones para electrificación del predio, y alumbrado público.

Las características de estas obras de urbanización, serán las que se determinen en las normas técnicas respectivas.

IX.- Cuando la subdivisión de un predio implique la división de una de sus edificaciones, sólo se autorizará cuando cada parte resultante de la edificación pueda funcionar de manera independiente, en el uso que tenga autorizado en la licencia de construcción respectiva, y no tenga muros comunes a los predios resultantes;

X.- Las disposiciones relativas a dimensiones de frentes mínimos hacia la vialidad y superficies mínimas de terrenos resultantes, no se exigirán en subdivisiones que tengan por objeto que dichos terrenos resultantes, se fusionen con los que sean colindantes;

XI.- Las demás que se determinen en los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico.

**Artículo 39.-** En el caso de subdivisiones de terrenos con superficie igual o superior a una hectárea, el urbanizador o promotor inmobiliario además de cumplir con las condiciones y obligaciones a que se refiere el artículo precedente, estará obligado a transmitir gratuitamente al Municipio, un área para equipamiento con superficie equivalente al diez por ciento de la superficie vendible o aprovechable del predio a subdividir, si éste tiene un uso comercial, y al quince por ciento si tiene un uso industrial, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

**Artículo 40.-** No se exigirá la transmisión gratuita de área para equipamiento a que se refiere el artículo anterior, cuando se trate de subdivisión de predios rústicos, de los ubicados fuera de la mancha urbana, siempre y cuando vayan a permanecer rústicos, y los lotes resultantes no tengan una superficie menor a tres hectáreas.

En este caso, la autorización y ejecución de la subdivisión no implicará que el predio se considere urbanizado ni incorporado.

**Artículo 41.-** En casos de regularización de la propiedad de predios en los que las construcciones existentes o las condiciones de los propietarios lo justifiquen, se podrán autorizar subdivisiones de terrenos con uso habitacional o comercial, en las que el frente mínimo hacia la vialidad de alguno de los predios resultantes, sea menor al previsto en el presente Reglamento, siempre y cuando dicho predio:

I.- Tenga por lo menos dos de sus lados con una dimensión igual o superior al mínimo que debía tener hacia la vialidad;

II.- La relación frente-fondo sea de acuerdo a lo previsto en el presente Reglamento, tomando como frente, el lado que debía tener hacia la vialidad; y,

III.- Su superficie no sea inferior a la establecida como mínima para el uso respectivo en el presente Reglamento.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

En estos casos, el área que conduzca de la vialidad al predio, deberá tener un ancho de por lo menos cuatro metros.

**Artículo 42.-** Los acuerdos de autorización de subdivisiones de terrenos con superficie menor a una hectárea deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y en el Catastro Municipal, para lo cual se contará con un plazo de treinta días hábiles posteriores a su emisión.

Si transcurrido dicho plazo no se hubieren hecho las inscripciones en cuestión, la autorización quedará sin efectos automáticamente.

**Artículo 43.-** Hechas las inscripciones a que se refiere el artículo anterior y cumplidas las obligaciones que les sean establecidas en la autorización, el urbanizador o promotor inmobiliario deberán solicitar a la Dirección, la emisión de la declaratoria de incorporación o reincorporación urbana, y obtener la autorización para poder llevar a cabo operaciones de traslación de dominio.

**Artículo 44.-** En el caso de subdivisiones de terrenos con superficie igual o mayor a una hectárea una vez autorizada la acción de urbanización, el urbanizador o promotor inmobiliario contará con un término de hasta doce meses para dar cumplimiento a las obligaciones que se le impongan en la misma.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiere dado cumplimiento a las obligaciones correspondientes, la autorización quedará automáticamente sin efectos, y para que pueda tener lugar la subdivisión, deberá tramitarse nuevamente su autorización.

En este caso el trámite concluirá con la emisión por parte del Ayuntamiento, de la declaratoria de incorporación o reincorporación urbana. Sólo hasta el momento en que se cuente con esta declaratoria, se podrán enajenar los predios resultantes de la subdivisión.

**Artículo 45.-** El urbanizador o promotor inmobiliario deberá pagar los derechos que correspondan por equipamiento escolar, en los términos de la Ley de Ingresos del Estado.

### SECCIÓN SEGUNDA LA FUSIÓN

**Artículo 46.-** La autorización de la acción de urbanización consistente en la fusión de terrenos se sujetará a las siguientes condiciones especiales:

I.- La emisión de un dictamen jurídico de los documentos de propiedad de los predios que vayan a ser objeto de la fusión, que permita concluir que al momento de autorizarse ésta, el propietario de cada uno era la misma persona;

II.- Sólo se podrán autorizar fusiones de predios de los que se tenga el derecho real de propiedad;

III.- El urbanizador o promotor inmobiliario estará obligado a realizar las obras de urbanización necesarias para proveer al predio resultante de la fusión con:

a.- Los accesos idóneos hacia la vialidad, integrando estos mediante las obras e instalaciones que se determinen en la autorización, a la estructura vial de la población o área de la que se trate.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

b.- Los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, sistema contra incendio, guarniciones de banquetas, banquetas, instalaciones para electrificación del predio, y alumbrado público.

Las características de estas obras de urbanización, serán las que se determinen en las normas técnicas respectivas.

IV.- Las demás que se determinen en los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico.

**Artículo 47.-** Los acuerdos de autorización de fusiones de predios deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y en el Catastro Municipal, para lo cual se contará con un plazo de treinta días hábiles posteriores a su emisión.

Si transcurrido dicho plazo no se hubieren hecho las inscripciones en cuestión, la autorización quedará sin efectos automáticamente.

**Artículo 48.-** Hechas las inscripciones a que se refiere el artículo anterior y cumplidas las obligaciones que les sean establecidas en la autorización, el urbanizador o promotor inmobiliario deberán solicitar a la Dirección, la emisión de la declaratoria de incorporación o reincorporación urbana.

### SECCIÓN TERCERA DE LA RELOTIFICACIÓN

**Artículo 49. -** Será necesario obtener autorización para realizar la acción de urbanización de relotificación, cuando se requiera modificar la ubicación, medidas, colindancias, o superficies autorizadas en la memoria descriptiva de un fraccionamiento autorizado.

**Artículo 50. -** La autorización de la acción de urbanización consistente en la relotificación de terrenos de un fraccionamiento autorizado se sujetará a las siguientes condiciones especiales:

I.- En ningún caso la relotificación por sí misma podrá modificar el tipo de fraccionamiento en el que pretenda llevarse a cabo, sin embargo, una vez autorizada, podrá iniciarse el procedimiento para solicitar dicha modificación;

II.- En el supuesto de que la lotificación que se proponga, altere la localización de vías públicas que estén o no en uso, se podrá autorizar siempre y cuando:

a.- La superficie de vías públicas cuya localización se modifique, sea equivalente o superior a la que tenían antes de la relotificación.

b.- A juicio de la Dirección, se beneficie, o no se impacte negativamente, la estructura vial del centro de población.

c.- El urbanizador cubra todos los costos que implique la modificación, aún los de reubicación de redes de infraestructura que estuvieren instalados en la vialidad.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

III.- De alterarse la forma de las manzanas con la lotificación propuesta, no deberá disminuirse el área de vías públicas;

IV.- Se podrá proponer una nueva lotificación que modifique la ubicación o forma, no así la superficie, de los lotes para escuelas, áreas verdes o cualquier otro de uso público diverso a las vías públicas, en el caso de que no se haya llevado a cabo la transmisión gratuita de la propiedad, de estas áreas y se obtenga el consentimiento de las autoridades que deban recibirlas.

En el supuesto de que dicha transmisión de propiedad ya se hubiere llevado a cabo al solicitarse la relotificación, la solicitud deberá acompañarse del consentimiento de los propietarios, tanto respecto de la lotificación propuesta, como de su aceptación de modificar los contratos que hubieren celebrado con el urbanizador para transmitir la propiedad;

V. - En el caso de que se pretenda la relotificación de terrenos para usos diversos al equipamiento, respecto de los cuales el urbanizador hubiere transmitido la propiedad, o se trate de predios con diversos propietarios, deberán solicitar la autorización cada uno de dichos propietarios;

VI.- De requerirse la apertura de nuevas vialidades, la propiedad de la superficie destinada a ese fin será transmitida gratuitamente al Municipio;

VII.- Todos y cada uno de los nuevos lotes que resulten de la relotificación, deberán contar con los servicios urbanos que correspondan al tipo de fraccionamiento del que se trate en forma individual, y con la superficie y el frente mínimo a la vía pública que les sea aplicable; y

VIII.- Las demás que se determinen en los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico.

**Artículo 51.-** Los acuerdos de autorización de relotificaciones deberán publicarse en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y en el Catastro Municipal, para lo cual se contará con un plazo de treinta días hábiles posteriores a su emisión.

Si transcurrido dicho plazo no se hubieren hecho la publicación e inscripciones en cuestión, la autorización quedará sin efectos automáticamente.

**Artículo 52.-** Hechas la publicación e inscripciones a que se refiere el artículo anterior y cumplidas las obligaciones que les sean establecidas en la autorización, el urbanizador o promotor inmobiliario deberán solicitar a la Dirección, la emisión de la declaratoria de incorporación o reincorporación urbana.

### SECCIÓN CUARTA MODIFICACIÓN DE LA NATURALEZA O TOPOGRAFÍA DE UN PREDIO

**Artículo 53.-** La acción de urbanización consistente en la modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, deberá autorizarse como tal, y no sólo como obra de edificación, cuando el predio en el que pretenda realizarse, reúna las siguientes condiciones:



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

I.- Se trate de un predio rústico o urbano no incorporado, con superficie igual o mayor a una hectárea; y,

II.- Para su utilización, intensificación o modificación de su uso, no se requiera de apertura de vialidades.

En el caso de que el predio en el que se vaya a llevar a cabo esta acción de urbanización tenga una superficie menor a una hectárea, sólo requerirá de los permisos de construcción respectivos.

**Artículo 54.-** La autorización de la acción de urbanización a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a las siguientes condiciones especiales:

I.- El urbanizador o promotor inmobiliario estará obligado a realizar las obras de urbanización necesarias para proveer al predio con:

a.- Los accesos idóneos hacia la vialidad, integrando estos mediante las obras e instalaciones que se determinen en la autorización, a la estructura vial de la población o área de la que se trate.

b.- Los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, sistema contra incendio, guarniciones de banquetas, banquetas, instalaciones para electrificación del predio, y alumbrado público.

Las características de estas obras de urbanización, serán las que se determinen en las normas técnicas respectivas.

II.- El urbanizador o promotor inmobiliario estará obligado a transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento, la propiedad de la superficie equivalente al diez por ciento del área vendible o aprovechable del predio que vaya a ser objeto de la acción de urbanización, cuando éste tenga un uso comercial, y al quince por ciento cuando tenga un uso industrial, en los términos del presente Reglamento; y,

III.- Las demás que se determinen en los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico.

**Artículo 55.-** Una vez emitido el acuerdo de autorización de la acción de urbanización a que se refiere esta sección, el urbanizador o promotor inmobiliario contará con el plazo que se le fije en la misma, que en ningún caso podrá ser mayor a veinticuatro meses, para llevar a cabo las obras de urbanización que se determinen en la misma autorización.

Si transcurrido dicho plazo las obras están todavía en proceso, deberá solicitarse una prórroga, que no podrá ser mayor a doce meses. Para concederla, la Dirección exigirá al urbanizador o promotor inmobiliario, una fianza que garantice el costo de las obras pendientes.

Si transcurrido el plazo original concedido en la autorización, no se hubiere ejecutado obra de urbanización alguna en el predio, dicha autorización quedará automáticamente sin efectos.

**Artículo 56.-** El trámite de autorización de la acción de urbanización consistente en la modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, concluirá con la emisión por el Ayuntamiento de la declaratoria de incorporación o reincorporación urbana respectiva.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

### TÍTULO TERCERO DEL PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN O REINCORPORACIÓN URBANA CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 57.-** Incorporación urbana es el procedimiento que permite declarar como suelo urbanizado a los predios rústicos o a los predios urbanos no incorporados, para darles las funciones asignadas en su respectivo plan y programa de desarrollo urbano, conforme a las declaratorias de usos y destinos correspondientes.

**Artículo 58.-** Reincorporación urbana es el procedimiento que permite declarar como suelo urbanizado, a los predios ubicados en zonas ya incorporadas, como resultado de la ejecución de acciones de urbanización y obras de renovación urbana.

**Artículo 59.-** Para que proceda declarar la incorporación o reincorporación urbana, se deberán reunir las siguientes condiciones:

I.- Que el predio respecto del cual se pretenda emitir la declaratoria, haya sido objeto de alguna de las acciones de urbanización que se regulan en el presente ordenamiento;

II.- Que la autorización de la acción de urbanización se haya dictado conforme a las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento, y de los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico,

III.- Que se hayan realizado las publicaciones e inscripciones correspondientes;

IV.- Que se hayan ejecutado y concluido todas las obras de urbanización que se hubieren determinado en la autorización de la acción de urbanización;

V.- Que se hayan recibido por las dependencias y entidades operadoras de servicios públicos, las instalaciones que les correspondan, y dichas dependencias y entidades manifiesten la conformidad de dichas instalaciones con las normas técnicas que les resulten aplicables;

VI.- Que se hayan cubierto por el urbanizador o promotor inmobiliario, todos los derechos, gastos y demás conceptos que se hubieren generado por virtud de la autorización y ejecución de la acción de urbanización, a favor del Gobierno del Estado de Baja California, del Municipio, o de alguna de sus entidades; y,

VII.- Que se haya transmitido la propiedad de las áreas para equipamiento que se hubieren determinado en la autorización, e inscrito el documento en el que conste dicha transmisión en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Cuando una acción de urbanización se realice por etapas, podrán emitirse las declaratorias de incorporación o reincorporación conforme se vayan concluyendo cada una de éstas, si esta opción se determina en la autorización de la acción de urbanización.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 60.** - Las declaratorias de incorporación o reincorporación urbana serán emitidas por el Ayuntamiento cuando la acción de urbanización autorizada sea:

I.- Fraccionamiento;

II.- Subdivisión de un predio con superficie igual o superior a una hectárea;

III.- Modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, siempre y cuando dicho predio hubiere tenido una superficie igual o superior a una hectárea, antes de ejecutarse la acción de urbanización.

En los demás casos, las declaratorias de incorporación o reincorporación urbana serán emitidas por la Dirección.

**Artículo 61.-** Cuando las declaratorias de incorporación o reincorporación urbana deban ser emitidas por el Ayuntamiento, se seguirá el siguiente procedimiento.

I.- Una vez que el urbanizador o promotor inmobiliario estime que se han cumplido las condiciones a que se refiere el artículo 59 del presente Reglamento, solicitará a la Dirección que someta a consideración del Ayuntamiento el proyecto de declaratoria de incorporación o reincorporación correspondiente;

II.- Una vez recibido por el Ayuntamiento el proyecto en cuestión, lo turnará para dictamen a la Comisión del ramo, la que emitirá dicho dictamen de acuerdo con la normatividad respectiva;

III.- El dictamen de la Comisión se referirá a si se cumplen las condiciones para emitir la declaratoria, establecidas en la Ley y en el presente Reglamento;

IV.- En el caso de que el Ayuntamiento con base en el dictamen de la Comisión, determine emitir la declaratoria, ordenará que ésta se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, haciéndose las anotaciones respectivas a la inscripción de la autorización de la acción de urbanización, así como en el Catastro Municipal;

V.- De no aprobarse la emisión de la declaratoria, se notificará al urbanizador o promotor inmobiliario, a fin de que atienda a las observaciones que le sean formuladas, y en su caso solicite de nuevo la incorporación o reincorporación urbana.

**Artículo 62.-** La Dirección emitirá las declaratorias de incorporación o reincorporación urbana que le correspondan, una vez que se cerciore del cumplimiento de las condiciones que establezca en las autorizaciones respectivas.

**Artículo 63.-** La declaratoria de incorporación o reincorporación urbana deberá contener:

I.- En el caso de fraccionamientos:

a.- El tipo y denominación de éste.

b.- El número de lotes resultantes y los usos asignados.

c.- El plano con la nomenclatura autorizada.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

d.- La demás información que se determine por el Ayuntamiento al emitirla.

II.- En el caso de subdivisiones:

a.- El número de lotes resultantes y los usos asignados.

b.- El plano con la división autorizada.

c.- La demás información que se determine por el Ayuntamiento al emitirla.

III.- En el caso de modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso:

a.- El uso que se vaya a dar al predio, así como las características urbanas que presente.

b.- La demás información que se determine por el Ayuntamiento al emitirla.

**Artículo 64.-** Sólo hasta que se haya emitido la declaratoria de incorporación o reincorporación urbana, estará el Municipio obligado a prestar los servicios públicos municipales de alumbrado público, limpia, calles, parques y jardines, seguridad pública y tránsito. Antes de dicha declaratoria, la prestación de tales servicios será responsabilidad del urbanizador o promotor inmobiliario.

**Artículo 64 BIS.-** Mientras no se emita la declaratoria de incorporación o reincorporación urbana y el urbanizador o promotor inmobiliario incumpla con la obligación de prestar los servicios públicos mencionados en el artículo anterior, se procederá como sigue:

I.- La Dirección impondrá al urbanizador o promotor inmobiliario las sanciones que correspondan conforme a este Reglamento;

II.- En el caso de que el urbanizador o promotor inmobiliario, habiéndosele requerido el cumplimiento de su obligación de prestar los servicios públicos, omita tal prestación dentro de los tres días siguientes a la notificación del requerimiento, la Dirección lo informará al Presidente Municipal para que éste proponga al Ayuntamiento que tales servicios sean prestados por el Gobierno Municipal a costa del urbanizador o promotor inmobiliario;

III.- El Ayuntamiento determinará si procede tal solicitud y en su caso, el alcance en cuanto a los servicios que se prestarán; y,

IV.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal prestarán los servicios que les indique el acuerdo de Cabildo a que se refiere la fracción anterior, y comunicarán a la Tesorería Municipal cada una de las actividades que lleven a cabo, a fin de que ésta, en ejercicio de las facultades que le confieren las leyes fiscales del ámbito municipal, determine y exija los créditos fiscales correspondientes al urbanizador o promotor inmobiliario.

*Artículo adicionado POE 12-03-2010*

**Artículo 65.-** Las declaratorias de Incorporación urbana, se notificarán por la Dirección a las dependencias y entidades de los gobiernos federal, estatal y municipal que por razón de sus actividades deban tener conocimiento del crecimiento urbano.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

Asimismo, se notificarán a las empresas privadas que lo soliciten, previo pago de los derechos respectivos.

### TÍTULO CUARTO INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES, MEDIOS DE DEFENSA

#### CAPÍTULO PRIMERO INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

**Artículo 66.-** La revisión de los proyectos de acciones de urbanización, la inspección de su ejecución y la vigilancia del exacto cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley, en el presente Reglamento, en los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, así como de las obligaciones que se establezcan a cargo de los urbanizadores o promotores inmobiliarios en las autorizaciones de acciones de urbanización, estará a cargo de la Dirección y de su Departamento de Control Urbano.

**Artículo 67.-** Las autoridades mencionadas en el artículo anterior, podrán ordenar visitas de inspección a cualquier predio ubicado en el territorio municipal, para cerciorarse del cumplimiento de la normas que derivan de la Ley, del presente Reglamento, de los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, así como de las obligaciones establecidas a cargo de los urbanizadores o promotores inmobiliarios en las autorizaciones de acciones de urbanización que en su caso se hubieren emitido.

**Artículo 68.-** Las inspecciones se realizarán por los inspectores que designe la Dirección conforme a lo siguiente:

I.- La orden de inspección deberá constar por escrito y contendrá cuando menos la ubicación del predio a inspeccionar, el objeto de la inspección, y el nombre de la persona o personas autorizadas para llevarla a cabo;

II.- El inspector acudirá al predio indicado en la orden y de no encontrarse responsable del mismo, le dejará citatorio para que lo espere a una hora determinada del día hábil siguiente. Si el día y hora señalado en el citatorio, no comparece el responsable del predio, la diligencia se practicará con cualquier persona que se encuentre en el lugar.

Si no hubiere persona alguna, o las que se encuentren presentes, se negaren a atender la inspección, así se hará constar en el acta correspondiente, y el inspector continuará con la diligencia, fijando en un lugar visible del predio el original de la orden de inspección y la copia del acta que levante.

**Artículo 69.-** En el caso de que cualquier persona impida el desahogo de la inspección, el Jefe del Departamento de Control Urbano, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública, y ordenar que con éste se lleve a cabo la inspección.

**Artículo 70.-** El inspector municipal, al practicar la inspección, deberá identificarse ante el visitado o la persona con quien entienda la diligencia, con credencial u oficio vigente con fotografía que para tal efecto expida la autoridad municipal correspondiente, manifestando el motivo de su visita, y requiriéndole la designación de dos testigos. En caso de que éstos no sean designados o los designados no acepten servir como tales, el inspector los designará, haciendo constar esta situación en el acta que levante.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 71.-** Se entregará al visitado o a quien se encuentre como responsable del predio, el original de la orden de inspección, teniendo éste la obligación de otorgar las facilidades necesarias al inspector municipal para la práctica de la diligencia.

**Artículo 72.-** De la visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en la que se expresará:

I.- El nombre de la persona con quien se entiende la diligencia, y el carácter con el que se ostente;

II.- La fecha y hora en que inicie y concluya la diligencia;

III.- El domicilio o los datos que permitan identificar la ubicación del lugar a inspeccionar;

IV.- El número de orden de visita que se cumplimenta y la fecha en que haya sido emitida;

V.- Las características del medio de identificación del inspector;

VI.- El nombre, domicilio y medio de identificación de los testigos;

VII.- Nombre y firma del inspector, de la persona con quien se entienda la diligencia, y de los testigos;

VIII.- Las condiciones que presente el inmueble que se inspecciona, y en su caso la descripción de las obras que se llevan a cabo; y,

IX.- La declaración del visitado si quisiera hacerla.

**Artículo 73.-** Formulada el acta circunstanciada, si el visitado, la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se niegan a firmarla o si los primeros se negaren a aceptar copia de la misma, dicha circunstancia se asentará en el acta sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

**Artículo 74.-** Si con motivo de la inspección, el inspector municipal estima que se dan violaciones a lo previsto en la Ley, en el presente Reglamento, en los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, o se incumplen las obligaciones que imponga la autorización de la acción de urbanización de la que se trate, procederá a citar al propietario del predio, para que por escrito comparezca ante el Jefe del Departamento de Control Urbano, dentro de los tres días hábiles siguientes, para que manifieste lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que considere convenientes.

**Artículo 75.-** Si resulta procedente conforme a los supuestos previstos en el presente Reglamento, el inspector municipal podrá aplicar al predio y a la acción de urbanización que en el mismo se desarrolle, cualquiera de las medidas de seguridad previstas en este ordenamiento, desde el momento en que deje el citatorio para la diligencia de inspección a que se refiere el artículo 68 del presente Reglamento, o al llevar a cabo dicha diligencia.

**Artículo 76.-** En el caso de que el visitado hubiere cometido alguna infracción al presente Reglamento, el Jefe del Departamento de Control Urbano, deberá dictar la resolución que corresponda en un término de diez días hábiles, siguientes al día en que se haya efectuado la inspección.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

La resolución que se emita deberá notificársele al visitado por la persona instruida para tal efecto, en el predio que haya sido objeto de la inspección.

En la resolución que se dicte deberá indicarse el término que se concederá al visitado para que cumpla con la o las obligaciones o sanciones que le sean impuestas.

**Artículo 77.-** Las notificaciones que deban hacerse con motivo de la aplicación del presente Reglamento, y que no tengan un procedimiento establecido expresamente, se harán por los inspectores municipales de acuerdo con lo siguiente:

I.- Cuando se trate de resoluciones relativas a predios que estén ocupados, o en los que se esté ejecutando alguna obra, se hará la notificación en forma personal recabando el nombre y firma del interesado.

Cuando el inspector no encuentre a quien deba notificar, le dejará citatorio en el domicilio, para que espere a una hora fija del día hábil siguiente.

Cuando la persona citada no esperare, se practicará la diligencia con quien se encuentre en el domicilio, o en su defecto con un vecino. En caso de que estos últimos se negasen a recibir la notificación, esta se hará por medio de instructivo que se fijará en un lugar visible del predio al que se refiera la resolución, debiendo el inspector asentar razón de tal circunstancia;

II.- Lo previsto en la fracción anterior, no será aplicable a la notificación de medidas de seguridad, ya que éstas por su naturaleza, se notificarán a quien se encuentre en el predio al aplicarse y se ejecutarán en el acto;

III. - Cuando se trate de resoluciones relativas a predios que permanecen baldíos, no se tenga registrado en la Dirección otro domicilio de la persona a la que se deba notificar, hubiere fallecido y no se conozca al representante de la sucesión, hubiere desaparecido, se ignore su domicilio o éste o el de su representante no se encuentre en el territorio municipal, las notificaciones se harán por edictos que se publicarán por dos veces en días hábiles, en un diario de los de mayor circulación en el Municipio, en un término de cinco días; y,

IV.- Las notificaciones surtirán efectos conforme a lo siguiente: las personales al día hábil siguiente a aquel en que sean hechas; las que se hagan por edictos surtirán efectos al día hábil siguiente al de la última publicación.

### CAPÍTULO SEGUNDO MEDIDAS DE SEGURIDAD

**Artículo 78.-** Son medidas de seguridad, las encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras, tanto públicas como privadas.

La Dirección, a través de los inspectores que autorice para tal efecto, estará facultada para aplicar las siguientes medidas de seguridad:

I.- Suspensión de trabajos y servicios;

II.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras públicas o privadas;



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

III.- La desocupación o desalojo de inmuebles;

IV.- El retiro de instalaciones;

V.- La prohibición de uso del inmueble; y,

VI.- Cualquier otra que esté directamente encaminada a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Si un predio lo amerita, podrá ordenarse más de una de las medidas indicadas.

**Artículo 79.-** La suspensión de trabajos y servicios consistirá en impedir de manera temporal el desarrollo de cualquier tipo de actividad en el predio, que esté regulada por la Ley, el presente Reglamento u otros ordenamientos relativos al desarrollo urbano y las edificaciones que resulten aplicables.

Procederá la suspensión de trabajos y servicios cuando:

I.- Se esté ejecutando una acción de urbanización para la que no se haya obtenido la autorización correspondiente;

II.- En la ejecución de la acción de urbanización, no se cumpla con las previsiones, procedimientos, materiales de construcción o normas técnicas aplicables;

III.- Se lleven a cabo obras o acciones que tengan por objeto incumplir las obligaciones a cargo del urbanizador o promotor inmobiliario;

IV.- Se dictaminen fallas constructivas que pongan en riesgo la integridad física de personas o bienes;

V.- La acción de urbanización se esté ejecutando en contravención al proyecto autorizado;

VI.- Se lleven a cabo promociones de ventas, promesas de ventas, y ventas de inmuebles sin contar con la autorización respectiva;

VII.- El procedimiento aplicado para la ejecución de las obras de urbanización autorizadas, se realice en condiciones peligrosas para terceros; o,

VIII.- Se varíen las características de los proyectos autorizados:

La suspensión de trabajos y servicios permanecerá mientras no se regularice la situación que haya motivado la imposición de la medida de seguridad.

**Artículo 80.-** La clausura de los inmuebles consistirá en impedir el acceso a los mismos de manera temporal, mientras se subsana la causa que la hubiere generado.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

Procede la clausura cuando:

I.- Se hubiere dictado para el inmueble cualquiera de las medidas de seguridad previstas en el presente Reglamento, y ésta no se hubiere acatado; o,

II.- Se reincida en las infracciones sancionadas con anterioridad.

**Artículo 81.-** La desocupación o desalojo de inmuebles consistirá en retirar de los mismos a todas las personas, y en su caso, vehículos, maquinaria, o cualquier otro elemento móvil relacionado con la acción de urbanización que se lleve a cabo.

Esta medida de seguridad se impondrá simultáneamente a la suspensión de trabajos o servicios, o a la clausura, cuando sea necesaria para preservar la seguridad de las personas y sus bienes, los bienes o servicios públicos o el medio ambiente, y permanecerá mientras permanezcan aquéllas.

**Artículo 82.-** El retiro de instalaciones consistirá en reestablecer las condiciones originales del predio, dejándolo sin construcciones o infraestructura superficial o subterránea.

Procederá el retiro de instalaciones cuando:

I.- Se esté ejecutando una acción de urbanización sin la autorización correspondiente, y por las características que presente, no proceda tal autorización; o,

II.- Se ejecuten las obras sin cumplir con las características y especificaciones que se determinen en la autorización respectiva, o en las normas técnicas aplicables.

**Artículo 83.-** Se prohibirá el uso de un inmueble cuando:

I.- Se haya ejecutado una acción de urbanización en el mismo, sin la autorización correspondiente; o,

II.- Al ejecutarse la acción de urbanización se hayan variado los proyectos autorizados.

La prohibición permanecerá mientras no se subsane la causa que la haya generado.

**Artículo 84.-** El costo de las obras que deban edificar los propietarios o poseedores de inmuebles conforme a una autorización de cualquier acción de urbanización, constituye un crédito fiscal en concepto de aprovechamiento, por lo que en caso de incumplimiento la Dirección procederá como sigue:

I.- Solicitará la formulación de la cotización de las obras respectivas;

II.- Con dicha cotización solicitará a la Recaudación de Rentas Municipal la determinación del crédito fiscal correspondiente; y,

III.- La Recaudación de Rentas Municipal determinará, notificará y exigirá al obligado el pago del crédito respectivo.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

Una vez recuperado el crédito, el Municipio ejecutará las obras, reparaciones, demoliciones o cualquier otra que se haya ordenado en la autorización de la acción de urbanización.

*Artículo reformado POE 05-03-2010*

### CAPÍTULO TERCERO INFRACCIONES Y SANCIONES

**Artículo 85.-** La infracción a las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento, de los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, así como el incumplimiento por parte de los urbanizadores o promotores inmobiliarios de las obligaciones que les sean impuestas en las autorizaciones de acciones de urbanización, será sancionada conforme a las disposiciones del presente capítulo.

**Artículo 86.-** Las sanciones podrán consistir en:

I.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, obras o servicios;

II.- Multa de 1 a 500 veces el salario mínimo general vigente en el Municipio;

III.- Multa hasta por el diez por ciento del valor del inmueble;

IV.- Demolición de las construcciones efectuadas en contravención del plan y programas, así como de las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento; o,

V.- Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.

**Artículo 87.-** Corresponde a la Dirección, a través del Departamento de Control Urbano, la aplicación de las sanciones a que se refiere el presente Reglamento, así como las previstas en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.

**Artículo 88.-** Para determinar el tipo y monto de la sanción a imponer, la autoridad tomará en cuenta:

I.- La gravedad de la falta;

II.- La afectación que la conducta tenga al logro de los fines del presente Reglamento;

III.- Las condiciones del infractor;

IV.- La intencionalidad con la que hubiere actuado el infractor;

V.- La actividad dentro de la cual se hubiere desarrollado la infracción; y,

VI.- La reincidencia en su caso.

**Artículo 89.-** La imposición y cumplimiento de las sanciones, no exime al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que la hayan generado.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

Las sanciones que se impongan, serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad, en los casos previstos por este Reglamento.

**Artículo 90.-** Procederá la clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, obras o servicios en los siguientes casos:

I.- Cuando se haya incumplido con alguna medida de seguridad que hubiere sido impuesta; o,

II.- Cuando se hubiere impedido el desahogo de cualquier inspección o notificación que derive de la aplicación de la Ley, el presente Reglamento, los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, o las autorizaciones correspondientes.

La clausura temporal no podrá exceder de quince días.

**Artículo 91.-** Procederá la clausura definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, obras o servicios en los siguientes casos:

I.- Cuando se lleve a cabo una acción de urbanización sin la autorización correspondiente, y por cualquier causa no se regularice esta situación en el plazo que se conceda por la Dirección;

II.- Cuando las obras o instalaciones se ejecuten en contravención al proyecto autorizado o a las normas técnicas aplicables, y no se subsane esta irregularidad en el plazo que determine la Dirección; o,

III.- Cuando se lleve a cabo una acción de urbanización sin la autorización correspondiente, y no sea viable su autorización conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento

**Artículo 92.-** Se sancionarán con multa de 1 a 500 veces el salario mínimo general vigente en el Municipio las siguientes conductas:

I.- Ejecutar una acción de urbanización sin la autorización correspondiente;

II.- Promover o prometer la venta de lotes sin contar con la autorización respectiva;

III.- Instalar edificios para promover, prometer o ejecutar la venta de lotes sin contar con la autorización correspondiente;

IV.- Omitir subsanar las causas que hubieren generado la aplicación de alguna de las medidas de seguridad previstas en el presente Reglamento;

V.- Incumplir los plazos que se concedan en las autorizaciones de acciones de urbanización;

VI.- Incumplir cualquier obligación que derive de una autorización para ejecutar una acción de urbanización; o,

VII.- Realizar cualquier infracción a la Ley, al presente Reglamento, a los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, diversas a las previstas en el presente capítulo.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

**Artículo 93.-** Se impondrá multa hasta por el diez por ciento del valor del inmueble cuando:

I.- Se lleven a cabo ventas de lotes sin haberse obtenido la autorización de la acción de urbanización correspondiente;



# REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

II.- Se lleve a cabo una acción de urbanización, con o sin la autorización respectiva, y no se transmitan gratuitamente al Gobierno del Estado o al Municipio las áreas para equipamiento y la que correspondan conforme al presente Reglamento; o,

III.- Se revoque la autorización de la acción de urbanización por causas imputables al desarrollador o promotor inmobiliario.

**Artículo 94.-** Se sancionará con la demolición de las construcciones efectuadas en contravención del plan y programas, así como de las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento y de los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, en los siguientes supuestos:

I.- Cuando se ejecute total o parcialmente una acción de urbanización sin la autorización correspondiente, y no sea viable otorgar dicha autorización conforme a la normatividad aplicable;

II.- Cuando se ejecute una acción de urbanización en contravención al proyecto autorizado, y no sea posible su regularización, o el urbanizador o promotor inmobiliario se nieguen a llevarla a cabo; o,

III.- Cuando las obras que se construyan, no cumplan con las especificaciones establecidas en la autorización o en las normas técnicas.

**Artículo 95.-** Procederá la revocación de las autorizaciones de acciones de urbanización, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

I.- Por reincidir el urbanizador o promotor inmobiliario en infracciones a la Ley, al presente; Reglamento, o los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con uso específico;

II.- Cuando venzan los plazos que se establezcan para ejecutar la acción de urbanización, y ésta no se haya llevado a cabo;

III.- Cuando se den infracciones a la autorización concedida que no puedan subsanarse; o,

IV.- Cuando el urbanizador o promotor inmobiliario dé a los predios resultantes de la acción de urbanización, un uso distinto al autorizado.

**Artículo 96.-** El procedimiento de revocación de autorizaciones de acciones de urbanización será el siguiente:

I.- La Dirección notificará al urbanizador o promotor inmobiliario que ha iniciado un procedimiento de revocación de la autorización concedida, indicándole los hechos y fundamento legal en que se base, y concediéndole un plazo de diez días para que comparezca por escrito ante la misma Dirección a manifestar lo que a su derecho convenga y a ofrecer las pruebas que estime convenientes;

II.- Transcurrido el plazo indicado, con o sin la comparecencia del urbanizador o promotor inmobiliario, la Dirección emitirá la resolución que proceda, y la notificará personalmente a aquél;



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

III.- Una vez que dicha resolución quede firme, y de acuerdo a la etapa en que se encuentre la acción de urbanización, la Dirección la hará del conocimiento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del Catastro Municipal y del público en general.

**Artículo 97.-** Al infractor reincidente, se le aplicará una sanción hasta por el doble del monto de la que le hubiere sido impuesta con antelación, si esta fue pecuniaria.

Para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente, al infractor que incurra por segunda ocasión en alguna infracción por la que hubiere sido previamente sancionado, y se trate de la misma acción de urbanización.

### CAPÍTULO CUARTO MEDIOS DE DEFENSA

**Artículo 98.-** En contra de los actos de autoridad que deriven de la aplicación del presente Reglamento, procederán los recursos administrativos previstos en el reglamento que norme el procedimiento administrativo municipal.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado de Baja California.

**SEGUNDO.-** Entre tanto se emitan los reglamentos municipales de acciones de urbanización para usos habitacionales y comerciales, la autorización de fraccionamientos de este tipo en el Municipio se sujetará a lo dispuesto en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha diez de abril de mil novecientos setenta y uno, y a sus reformas y adiciones posteriores.

Para efectos de la aplicación de este ordenamiento se estará a lo siguiente:

I.- Las atribuciones que se establecen a favor del Gobierno del Estado de Baja California, se entenderán conferidas al Municipio, o a su Ayuntamiento, según corresponda;

II.- Las atribuciones que en dicho Reglamento se establecen a cargo del Gobernador del Estado, serán ejercidas por el Presidente Municipal, o por el Director de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento, en el caso de que así lo determine el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Mexicali, Baja California;

III. - Cuando el Reglamento de Fraccionamientos mencione a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, o a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, se entenderá que se refiere a la Dirección;

IV.- En los artículos que el Reglamento de Fraccionamientos se refiera a la Tesorería General del Estado, o a la Secretaría de Finanzas del Estado, ejercerá las funciones encomendadas la Tesorería Municipal;

V.- En los supuestos en que exista contradicción entre el contenido del Reglamento de Fraccionamientos del Estado, y lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se deberá estar a lo previsto en esta última;



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

VI.- En los casos en que exista contradicción entre el Reglamento de Fraccionamientos del Estado, y el presente ordenamiento, o los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, se deberá observar lo dispuesto en estos últimos; y,

VII.- Se deberá estar a lo dispuesto en el presente Reglamento y en los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico, aún en los procedimientos de autorización y ejecución de fraccionamientos, en todos los aspectos cuya reglamentación se amplía o modifica expresamente, con relación a las disposiciones de Reglamento de Fraccionamientos del Estado.

**TERCERO.-** Las autorizaciones de acciones de urbanización que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento, se sujetarán a las disposiciones establecidas en el mismo.

**CUARTO.-** Las acciones de urbanización que se hubieren autorizado antes de la entrada vigor del presente Reglamento, y se estén ejecutando, se sujetarán a lo dispuesto en las autorizaciones respectivas.

**QUINTO.-** Las subdivisiones que se hubieren autorizado y que no se hubieren inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, deberán agotar nuevamente el procedimiento de autorización respectivo.



## REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

### ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE ACUERDOS DE REFORMA

**ACUERDO del XVIII Ayuntamiento de Mexicali, tomado en sesión de Cabildo celebrada en fecha 23 de junio de 2005:**

Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 22 de julio de 2005.

**ACUERDO del XVIII Ayuntamiento de Mexicali, tomado en sesión de Cabildo celebrada en fecha 19 de julio de 2007:**

Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 07 de septiembre de 2007.

#### TRANSITORIO

**ÚNICO.-** Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**ACUERDO del XIX Ayuntamiento de Mexicali, tomado en sesión de Cabildo celebrada en fecha 25 de Febrero de 2010:**

Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 5 de marzo de 2010.

#### TRANSITORIO

**ÚNICO.-** Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Fe de Erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el 23 de abril de 2010

**ACUERDO del XIX Ayuntamiento de Mexicali, tomado en sesión de Cabildo celebrada en fecha 25 de febrero de 2010:**

Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 12 de marzo de 2010.

#### TRANSITORIO

**ÚNICO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.



## **REGLAMENTO GENERAL DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

**ACUERDO del XXII Ayuntamiento de Mexicali, tomado en sesión de Cabildo celebrada en fecha 22 de marzo de 2019:**

Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 29 de marzo de 2019.

### **TRANSITORIO**

ÚNICO.- La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.